

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planul Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe unifamiliale,
str. Soporului nr.31

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 491832/1/26.09.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Soporului nr.31;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 365912/433/16.07.2019, Mureșan Ovidiu Daniel solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Soporului nr.31.

Documentația a fost întocmită de S.C. Dor Consult S.R.L. la comanda proprietarului Mureșan Ovidiu Daniel, pentru o suprafață de teren de 20.789mp aflată în proprietate privată.

Terenul studiat prin P.U.Z în suprafață de 20.789mp este un situat în partea sud-estică a Municipiului Cluj-Napoca, pe strada Soporului nr.31, într-o zonă caracterizată de funcțiune rezidențială de densitate mică.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 parțial în U.T.R. L3c - *subzona locuințelor individuale și colective mici cu max. P+2E situate în noile extinderi*, parțial în U.T.R. E2 - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial extinse sau propuse, iar conform P.U.G 2014 în *U.T.R Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate*.

Accesul la zona reglementată se realizează din strada Soporului, reglementată prin P.U.G la profil tip III.E 16m. De o parte și de alta a acesteia sunt instituite prin P.U.G. zone cu caracter rezidențial, locuințe cu regim redus de înălțime.

Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, electrica și telefonie. Nu există momentan rețea publică de canalizare, aceasta realizându-se în sistem individual (microstații de epurare). Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare din zonă sunt în sistem deschis (construcții izolate), cu regim de înălțime redus.

P.U.Z-ul are la baza Avizul de oportunitate nr.486/4.09.2018. Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui teren în suprafață de 20789mp (nr. Cad.325890, nr. Cad.325891) în vederea realizării de locuințe unifamiliale și spații verzi cu acces public nelimitat, respectiv - 12 parcele pentru construirea de locuințe unifamilie cu suprafețe cuprinse între 800mp și 4600mp și două subzone verzi, deservite de o stradă de interes local propusă, strada „A” reglementat la profil 9 m, ce se desprinde din strada Soporului.

Documentația nu stabilește un regim derogatoriu, prin P.U.Z stabilindu-se reglementări în concordanță cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. Lid în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Prin P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

-U.T.R. Lid* – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

-funcțiune predominantă: locuințe individuale, cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- utilizări admise cu condiționări: servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de turism, instituții de educație/învățământ;

-regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R;

Hmax. cornișă= 8.00m, Hmax.= 10.00 m;

-indici urbanistici: pentru locuințe - P.O.T. max =20%; C.U.T. max=0,4 ADC/mp;

-retragere față de aliniament: 3m- 5 m pentru locuințe, conform planșei Reglementări urbanistice;
- min. 6m pentru garaje;
-retragere min. față de limitele laterale: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5m;
-retragere min. față de limitele posterioare: H dar nu mai puțin de 12,00m;
-circulații, accese: din strada Soporului pe alee de interes local reglementată prin P.U.Z la ampriză de 9m;
-staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei; pe o parcelă se prevede un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;
-echipare tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale.

-U.T.R. S_Va* – Subzonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

-funcțiune predominantă: plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport;

-condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor: nu e cazul;

-indici urbanistici : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1;

Conform Planșei de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, aferentă PUG 2014, servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la profil tip III. E – 16 m grevează terenul studiat. Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Soporului va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică” (conform Art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale, H.C.L. nr.737 din 18.07.2017) și va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Soporului până la recepția investiției.

Strada „A” propusă prin P.U.Z cu ampriză de 9 m, ce se desprinde din strada Soporului în dreptul nr.31, va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar și realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Spațiul verde cu acces public nelimitat dinspre strada Soporului se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada „A”.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr.1349 din 12.03.2019 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001)

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 576 /15.02.2018 , precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001)

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Soporului nr.31, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red.lex. Arh. Anamaria Popa
insp. Biroul Strategii urbane

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

R. Popa / Alina Rus 27.09.2019